Gemeente Hoogeveen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Hoogeveen.

Nr. 38904
31 maart
2016

Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en Stimuleringslening VvE 2016

De raad van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2015
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:
Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en Stimuleringslening VvE 2016

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:
a. aanvrager: een meerderjarige natuurlijke persoon, die eigenaar/bewoner is van bestaande woonruimte, zoals hierna omschreven in artikel 2 lid 1 of een Vereniging van Eigenaren (VvE) in de zin van titel 9 van boek 5 Burgerlijk Wetboek, die namens de appartementsgerechtigde(n)/bewoner(s) van een bestaand appartementengebouw, zoals hierna omschreven in artikel 2 lid 2, een aanvraag doet;
b. aanvraag: een schriftelijk verzoek aan het college om toekenning van een Stimuleringslening;
c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
d. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.
e. Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering: een lening voor de aanpak van niet-energiebesparende maatregelen die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van stimuleringsmaatregelen, die worden getroffen in de woning van aanvrager;
f. Stimuleringslening VvE: een lening voor de aanpak van niet-energiebesparende maatregelen die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan een VvE ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van stimuleringsmaatregelen, die worden getroffen aan het appartementengebouw, waarvoor de VvE als aanvrager optreedt;
g. stimuleringsmaatregelen: onderhoudsmaatregelen, als bedoeld in artikel 5;
h. werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voorzover noodzakelijk voor het treffen van woningverbetering dan wel stimuleringsmaatregelen als bedoeld in artikel 5, vermeerderd met de kosten van een energiemaatwerkadvies, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Stimuleringslening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze woningverbetering of stimuleringsmaatregel in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten;

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:
1. Bestaande woonruimte in de gemeente Hoogeveen van minimaal één jaar oud, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning.
2. Bestaande appartementengebouwen in de gemeente Hoogeveen van minimaal één jaar oud, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Hoogeveen stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Stimuleringsleningen Particuliere Woningverbetering en Stimuleringsleningen VvE.
2. Stimuleringsleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Toekenning Stimuleringslening

Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Stimuleringslening Particuliere Woning Verbetering of Stimuleringslening VvE voor het treffen van Stimuleringsmaatregelen toe te kennen.

Artikel 5 Stimuleringsmaatregelen

1. Tot de Stimuleringsmaatregelen worden gerekend:

a. het treffen van maatregelen tot opheffen van gebreken aan het casco van de woning. Onder het casco van de woning wordt verstaan:

I. de funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metsel- en voegwerk, vloeren, buitengevels inclusief kozijnen met ramen en deuren, balkconstructies, daken inclusief bedekking en randafwerking, evenals alle lood- en zinkwerken, gootconstructies, dakkapellen, dakramen, schoorstenen, rookgasafvoeren en ventilatiekanalen;
II. de technische installaties, mei daarbij behorende leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afval- en hemelwater met de riolering.

b. het treffen van maatregelen tot het verwijderen asbest en/of loden leidingen.

2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van Stimuleringsmaatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 6 Aanvraag Stimuleringslening Particuliere Woning Verbetering en Stimuleringslening VvE

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening Particuliere Woning Verbetering wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:

a. (indien vereist) een kopie (van de samenvatting) van het bouwkundig rapport;
b. de te treffen stimuleringsmaatregelen;
c. de werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes);
d. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

2. Een aanvraag voor een Stimuleringslening VvE wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:

a. (kopie) identiteitsbewijs van bestuursleden van de Vereniging van Eigenaren;
b. Splitsingsakte(n);
c. (Huishoudelijke) reglementen en statuten;
d. een overzicht van de afwijkende en of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte ten opzichte van het geldende landelijke Modelreglement VvE;
e. een goedgekeurd verslag van de ledenvergadering, waarin het besluit is genomen over de voorgenomen investeringen m.b.t. de stimuleringsmaatregelen;
f. de jaarstukken (jaarrekening) van de Vereniging van Eigenaren (van de afgelopen twee boekjaren) alsmede het Meerjaren Onderhoud Plan (MOP)l;
g. de specificatie van de Servicekosten en een lijst van eigenaren (in het bijzonder daarop aangemerkt de eigenaar/bewoners) van het in de splitsing betrokken appartementengebouw;
h. informatie over het betalingsgedrag van de leden;
i. (voor zover van toepassing) gegevens van de (externe) beheerder;
j. een opgave van de te treffen stimuleringsmaatregelen;
k de werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes die niet ouder zijn dan zes maanden);
l de planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 7 Afhandelen aanvraag

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
2. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.

3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Voor zover door toekenning van Stimuleringsleningen, die op dezelfde dag zijn ontvangen, het beschikbare budget wordt overschreden, wordt de onderlinge rangschikking van aanvragen vastgesteld door middel van loting.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag dan wel na het compleet worden van de aanvraag een beslissing.

7. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Stimuleringslening in, indien:

1. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren.
2. De werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat.
3. De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500 per woning danwel per woonappartement.
4. de aanvraag bij hem wordt ingediend na het treffen van de stimuleringsmaatregelen.
5. De aanvrager geen natuurlijke persoon en eigenaar/bewoner is of VvE die niet namens haar appartementseigenaren/bewoners optreedt.
6. De aanvrager al eerder een aanvraag Stimuleringslening Particuliere Woning Verbetering of Stimuleringslening VvE heeft toegekend gekregen; naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden, bepalingen en/of beleidsdoelen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Artikel 9 Beleidsdoelen

Het college besluit aanvrager een Stimuleringslening toe te kennen, indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de stimuleringsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen:

1. Vergroting van de aantrekkelijkheid van de gemeente Hoogeveen voor wonen.
2. Voorzien in een gewenste kwalitatieve hoogwaardige woningvoorraad.
3. Bestaande woonwijken aantrekkelijk houden voor verschillende doelgroepen.
4. Voldoende toegankelijke en aangepaste woningen i.v.m. de vergrijzing van de inwoners.

Artikel 10 Krediettoets, verstrekken en beheer Stimuleringslening

1. De toewijzing van een Stimuleringslening Particuliere Woning Verbetering en Stimuleringslening VvE geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. Het college ziet af van toetsing van de VvE bij relatief kleine leningen tot een bedrag van €7.500. Bij een kleine VvE (tot maximaal 9 woonappartementen) kan een afzonderlijke Stimuleringslening Particuliere Woning Verbetering aan elk van de respectieve appartementseigenaren/bewoners worden toegekend, waarbij de actuele normen van Nationale Hypotheekgarantie als uitgangspunt dienen voor de bepaling van de kredietwaardigheid van de afzonderlijke aanvragers.
3. SVn verstrekt en beheert een toegewezen Stimuleringslening.

Artikel 11 Voorwaarden SVn

Op de Stimuleringslening zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening', de 'Procedures Stimuleringslening', 'Uitvoeringsregels (Gemeentelijke) Stimuleringslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan', zoals die op het moment van toewijzing zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Hoogeveen en SVn.

Artikel 12 Kenmerken van Stimuleringslening Particuliere Woning Verbetering

1. De hoofdsom van de door het college toegekende Stimuleringslening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de hoofdsom van de Stimuleringslening niet minder dan € 2.500 en niet meer dan € 20.000 (inclusief BTW).
3. De looptijd van de Stimuleringslening bedraagt maximaal 15 jaar. Indien de Stimuleringslening lager is dan € 7.500 dan is de looptijd 10 jaar.
4. Het rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld op het moment van toewijzen van de Stimuleringslening.
5. De Stimuleringslening(en) wordt(en) terugbetaald op basis van annuïteiten, in overeenstemming met de Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening.
6. Geheel of gedeeltelijke aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
7. Bij verkoop van de woning dient de restant schuld ineens en volledig te worden afgelost.
8. Van de Stimuleringslening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 13 Kenmerken Stimuleringslening VvE

1. De hoofdsom van de door het college toegekende Stimuleringslening is gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. De Stimuleringslening bedraagt per woonappartement van het aan de eigenaar/bewoner toe te kennen lening(deel) niet minder dan € 2.500 en niet meer dan maximaal € 20.000 en waarbij de totale Stimuleringslening van een appartementengebouw niet minder bedraagt dan € 7.500 en niet meer dan
€ 200.000.
3. De looptijd van de Stimuleringslening bedraagt maximaal 15 jaar. Indien de Stimuleringslening, teruggerekend per woonappartement, lager is dan € 7.500 dan is de looptijd 10 jaar.
4. De Stimuleringslening is een annuïteitenlening en dient te worden terugbetaald in overeenstemming met de Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening.
5. Het rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld op het moment van toewijzen van de Stimuleringslening.
6. De rente staat gedurende de gehele looptijd van de Stimuleringslening vast.
7. Vervroegde aflossing van de Stimuleringslening is te allen tijde boetevrij toegestaan.
8. Van de Stimuleringslening VvE wordt een notariële akte opgemaakt. Bij de hiervoor in artikel 10 lid 2 bedoelde relatief kleine VvE's, wordt bij de toekenning door het college afgeweken van de vastlegging van de geldleningovereenkomst in een notariële akte wanneer de Stimuleringslening, teruggerekend per woonappartement, lager is dan € 7.500. Van de Stimuleringslening wordt dan een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 14 Bouwkrediet

Stimuleringsleningen komen via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.

Artikel 15 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 17 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 april 2016.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en Stimuleringslening VvE gemeente Hoogeveen ingetrokken.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en Stimuleringslening VvE gemeente Hoogeveen 2016".

Aldus vastgesteld te Hoogeveen op 4 februari 2016

De griffier, De voorzitter,

C. ELKEN K.B. LOOHU